

**İSTANBUL İLİ, GÜNGÖREN İLÇESİ,  
TOZKOPARAN VE MEHMET NESİH ÖZMEN MAHALLELERİ SINIRLARI  
DAHİLİNDE BULUNAN RİSKLİ ALAN İÇERİSİNDE BELİRLENEN ÇALIŞMA ALANI**

**SÖZLEŞME**

## 1-) TANIMLAR:

**Bakanlık:** T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı,

**Belediye:** Güngören Belediye Başkanlığı'nı,

**Riskli Alan:** İstanbul İli, Güngören İlçesi, Tozkoparan ve Mehmet Nesih Özmen Mahalleleri Sınırları Dahilinde Bulunan, 21.04.2020 tarih ve 31106 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Riskli Alan İlan edilen 10,41 Ha büyüklüğündeki alanı,

**Proje Alanı:** Riskli alan içerisinde yer alan ve Bakanlık tarafından uygulama yapılması belirlenen alanı,

**Proje:** Proje Alanı'nda Bakanlık tarafından yapılacak / yaptırılacak kentsel dönüşüm projesini ifade eder.

**Bağımsız Birim Brüt Alanı:** Projede üretilen; shaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç bağımsız birimin dış duvar konturlarının çevrelediği alanı, (Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.)

**Bağımsız Birim Kat Brüt Alanı:** Bağımsız birim brüt alanına bağımsız birim bölüme kat ortak alanlarından (yangın merdiveni, yangın holü, yangın koridoru, basınçlandırma şarftı gibi yangın mevzuatından kaynaklanan ortak alanlar hariç) düşen paylarında da eklenmesi suretiyle hesaplanan alanı, (otopark alanları dahil değildir.)

**Hak Sahibi:** Proje Alanı'nda yer alan ve Ek - 7 de gösterilen alanda bulunan bağımsız birim sahiplerini,

**Taşınmaz:** Proje Alanı sınırları içerisinde yer alan hak sahiplerine ait konut ve/veya işyerini,

**İcmal Listesi:** Hak sahiplerine ait; tapu, taşınmaz, müstemilat gibi bilgiler ile birlikte kıymet takdir bedellerinin bağımsız birim bazında gösterildiği listeyi,

**Kıymet Takdir Bedeli:** Proje Alanı'nda hak sahibi adına tespit edilen taşınmazlar ile bunlara ait eklentilere (müstemilat, depo, kömürlük ağaç vb.) ilişkin belirlenen ve İcmal Listesi'nde yer alan bedeli,

**Gayrimenkul:** Proje kapsamında üretilen ve hak sahibine verilecek olan konutu,

**Şerefiyeli Gayrimenkul Bedeli:** Proje şartları göz önünde bulundurularak ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen inşaat maliyet bedeline tek bir çatı altında yer alan ve aynı niteliklere sahip gayrimenkullerin bazı kriterler (cephe, kat durumu vb.) değerlendirilerek belirlenecek bedelin ilave edilmesi sonucu meydana gelen değeri,

**Borçlanma Bedeli:** Gayrimenkul Devir Sözleşmesi imzalayacak hak sahibine ait kıymet takdir bedelinin, hak sahibine verilecek olan bağımsız birimin şerefiyeli gayrimenkul bedelinden düşülmesi ile bulunan bedeli,

**Gayrimenkul Devir Sözleşmesi:** İş bu Sözleşme kapsamında teslimi gerçekleştirilecek gayrimenkullerin şerefiyeli gayrimenkul bedeline ilişkin olarak ödeme planı, taksitlendirme tutarı ve borç bakiyesini belirleyen sözleşmeyi,

ifade eder.

## 2-) AMAÇ-KAPSAM:

İstanbul İli, Güngören İlçesi, Tozkoparan ve Mehmet Nesih Özmen Mahalle sınırları içerisinde kalan 10,41 Ha büyüklüğündeki alanın deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirilmesi, niteliksiz çevre/yaşam alanlarının sağlıklı bir şekilde oluşturulması ile can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından hak sahiplerinin mağduriyetinin giderilerek yaşanılabilir bir alan oluşturmak gerekçesi ile 6306 Sayılı Kanun kapsamında 20.04.2020 Tarih ve 2450 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'na istinaden 21.04.2020 tarih ve 31106 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak Riskli Alan olarak ilan edilmiştir.

İşbu Sözleşme, Proje Alanı'nda gerçekleştirilecek proje kapsamında; Ek – 7'de belirtilen sınır içerisinde bulunan hak sahiplerine proje alanında inşa edilecek olan gayrimenkul birimlerinin verilme esasları, gayrimenkul talebinde bulunmayanlara ise kıymet takdir bedelinin ödenmesine ilişkin esasları, dağıtım modeli ve diğer hususları belirlemek üzere hazırlanmıştır. İş bu Sözleşme arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, gayrimenkul satış sözleşmesi veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi olarak değerlendirilemez.

### 3-) TARAFLAR

#### **Bakanlık Bilgileri:**

Unvanı : T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı  
(Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)  
Telefon : +90 (312) 410 10 00  
Yasal Tebliğ Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı)  
9. km. No: 278 Çankaya / Ankara

#### **Belediye Bilgileri:**

Unvanı : T.C. Güngören Belediye Başkanlığı  
Telefon : 449 55 00

Yasal Tebliğ Adresi : Güven Mahallesi, Marmara Caddesi No:38 Güngören/İstanbul

#### **Hak Sahibi Bilgileri:**

HAK SAHİBİ BİLGİLERİ			
ADI	SOYADI	BABA ADI	T.C. KİMLİK NO
ADRES			

HAK SAHİBİ HESAP BİLGİLERİ			
Adı Soyadı (Kurum ise Unvanı)	Hesap No	IBAN	Şube Kodu / Şube Adı

Bu sözleşmede belirtilen adres, hak sahibinin yasal tebligat adresi kabul edilecek olup hak sahibinin adresinin değişmesi halinde hak sahibi yeni adresini yedi gün içerisinde Belediye'ye bildirmekle yükümlüdür. Aksi halde bu Sözleşmede belirtilen adrese yapılan tebligatlar 7201 sayılı Kanun Kapsamında yapılan tebligatlar gibi adı geçen hak sahibine yapılmış sayılır.

İş bu Sözleşme çerçevesinde yürütülecek iş ve işlemlerde yukarıda belirtilen bilgiler doğrultusunda yürütüleceğini hak sahibi gayri kabili rücu kabul eder.

#### 4-) SÖZLEŞMENİN KONUSU

Proje kapsamında üretilecek gayrimenkullerin hak sahiplerine devri, işbu sözleşme hükümleri gereğince yürütülür.

Sözleşmenin konusu, aşağıda özellikleri belirtilen hak sahibine ait taşınmaz(lar)'ın Kıymet Takdir Bedellerine karşılık proje kapsamında üretilecek gayrimenkulun işbu Sözleşmede öngörülen şartlarla hak sahibine / sahiplerine devri hususlarını kapsar.

TAPU BİLGİLERİ						
PAFTA NO.	ADA NO.	PARSEL NO.	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	ARSA HİSSE PAY	ARSA HİSSE PAYDA	HİSSESİNE KARŞILIK GELEN YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )

YAPI BİLGİLERİ			
BAĞIMSIZ ANALİZ NO.	KAT	DAİRE NO.	KIYMET TAKDİR BEDELİ (TL)

#### 5-) GENEL ESASLAR:

- İş bu Sözleşme İcmal Listesi'nde belirlenen hak sahiplerinin dışındakilerle yapılamaz.
- Hak sahibi Sözleşmenin imzalanması sonrasında Proje Alanı'nda yer alan taşınmazlarını üçüncü kişilere devredemez
- Hak sahibi olan kişiler inşaat haklarını 3. şahıslar adına herhangi bir şekilde devir veya ferağda bulunamaz.
- Hak sahipleri ile talep etmeleri halinde hak sahibine ait taşınmazlar karşılığı olarak icmal listesinde belirlenen Kıymet Takdir Bedel'inin nakit ödenmesi ile bedel karşılığı uzlaşma sağlanabilir. Kıymet Takdir Bedeli Bakanlıkça belirlenen süre ve koşullar çerçevesinde, hak sahibi tarafından iş bu Sözleşmede belirtilen banka hesabına ödenecektir.
- Hak sahiplerinin, üzerinde hak sahipliği bulunan birden fazla taşınmazı için ayrı ayrı Sözleşme yapılmayacak olup uzlaşma görüşmesi tek bir Sözleşme üzerinden gerçekleştirilecektir.
- Taşınmaz üzerinde birden fazla hak sahibi bulunması durumunda, tüm hak sahipleriyle toplam kıymet takdir bedeli üzerinden tek bir Sözleşme imzalanacaktır.
- Varislik durumundaki hak sahipleriyle toplam kıymet takdir bedelleri üzerinden işlem yapılacaktır.
- İş bu Sözleşmeye göre gayrimenkul alma talebinde bulunan hak sahipleri, Bakanlık'ın belirleyeceği takvime göre işbu Sözleşmenin ilgili hükümleri uyarınca şerefiyeli gayrimenkul bedeli üzerinden "Gayrimenkul Devir Sözleşmesi" imzalayacaktır. Sözleşmeyi imzalayan hak sahiplerine Bakanlık tarafından belirlenen süre içerisinde Bakanlık tarafından bildirim kendilerine tebliği tarihinden itibaren 15 gün içerisinde Gayrimenkul Devir Sözleşmesi'ni imzalaması gerektiği bildirilir. "Gayrimenkul Devir Sözleşmesi" imzalama ve teslim aşamasında oluşacak KDV, Damga Vergisi ve Banka Komisyonu gibi yasal giderler ilgili mevzuat çerçevesinde doğması halinde hak sahibi tarafından karşılanacaktır.

- i. Sözleşme imzalayarak gayrimenkul karşılığı anlaşma sağlayan hak sahipleri hissesine ilişkin tapu devri işlemlerinin tamamlanması sonrasında Gayrimenkul Devir Sözleşmesi'nin imzalanması için yapılan bildirim süresi içerisinde bildirim gereğini yerine getirmeyen hak sahiplerinin bu bağımsız bölüm/bölmeler üzerindeki hakkı sona erer; hak sahibi için belirlenen kıymet takdir bedeli hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır ve durum hak sahibine bildirilir. İş bu Sözleşme gereği hak sahibine devredilecek gayrimenkul Bakanlık'a kalacaktır. Bildirim süreci içerisinde Hak sahibi Gayrimenkul Devir Sözleşmesi'ni imzalamaması durumunda kıymet takdir bedelinin Bakanlıkça hak sahibi adına açılacak olan vadeli hesaba yatırılmasını iş bu Sözleşme ile gayri kabili rücu kabul eder.
- j. Bedel karşılığı yapılan uzlaşmalarda ve gayrimenkul devir sözleşmesi imzalamayan hak sahiplerine ait taşınmazlar üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar, Sözleşme imzalanması sonrasında hak sahibinin hesabına yatırılan kıymet takdir bedeli üzerinde devam eder.
- k. Kıymet Takdir Bedelinin, Şerefiyeli Gayrimenkul Bedelinden fazla olması durumunda artan değere ilişkin bedel Gayrimenkul Devir Sözleşmesi imzalandıktan sonra hak sahibi tarafından iş bu Sözleşmede bildirilen hesabına Bakanlıkça belirlenen süre ve şartlarda ödenecektir.
- l. Hak sahiplerine teslim edilen gayrimenkulün abonelik işlemleri hak sahibi tarafından yapılacak ve masrafları hak sahibi tarafından karşılanacaktır.

## 6-) UZLAŞMA ESASLARI:

- a. Proje Alanı'nda öngörülen gayrimenkul tipleri aşağıdaki şekildedir;

GAYRİMENKULLER			
Etaplar	Gayrimenkul Tipi	Bağımsız Birim Brüt Alanı (~m <sup>2</sup> )	Ortalama Borçlanma (Şerefiye Hariç-İndirimli)
1. Etap (944 Ada 498 Parsel)	A (2+1)	80 – 95 m <sup>2</sup>	~180.000,00 TL
	B (3+1)	115 – 140 m <sup>2</sup>	~220.000,00 TL
2. Etap	A (2+1)	80 – 95 m <sup>2</sup>	~180.000,00 TL
	B (3+1)	115 – 140 m <sup>2</sup>	~220.000,00 TL

- b. Yukarıda metrekare büyüklükleri yaklaşık olarak belirtilen gayrimenkul tiplerinin nihai yüzölçümleri ve şerefiyeye bağlı gayrimenkul bedelleri, yapım işi ihalesinden sonra kesinleşecektir. Tabloda ortalama borçlanma bedelleri belirtilmiş olup Borçlanma bedeli hak sahibinin kıymet takdir bedeline göre farklılık gösterebilecektir. Bakanlık mimari projelerde değişiklik yapma hakkına sahiptir.
- c. Kıymet takdir bedeli 600.000 TL'nin altında olan hak sahipleri 2+1, üstünde olan hak sahipleri ise 2+1 ya da 3+1 gayrimenkul tiplerinden tercih edebilecektir.
- d. Hak Sahibi tarafından tercih edilen gayrimenkul tiplerinin Bakanlıkça belirlenecek yöntem (kura, SPK lisanslı değerlendirme firması vb.) göre dağılımı gerçekleştirilecektir. Gayrimenkul dağılımları hak sahiplerinin talep ettiği etap dahilinde Bakanlıkça belirlenecek yöntem ile Gayrimenkul tipine göre tek seferde yapılabileceği gibi gruplar halinde de yapılabilir.
- e. Proje alanında öncelikle 1. Eapta yer alan gayrimenkul tiplerini tercih eden hak sahipleri arasında dağılım yapılacaktır. Bu gayrimenkul dağılımı neticesinde, fazla talep olması sebebi ile gayrimenkul isabet etmeyen hak sahipleri öncelikli olarak tercih ettiği gayrimenkul tipine göre 2. Eapta üretilecek

gayrimenkullerin dağılım grubuna eklenecektir. Bu durumda da fazla talep olması sebebi ile tercih ettiği gayrimenkul tipi isabet etmeyen hak sahipleri diğer gayrimenkul tipine göre dağılım grubuna eklenecektir.

- f. Dağılım sonrası hak sahibine isabet eden gayrimenkulün şerefiyeli gayrimenkul bedeli kıymet takdir bedelinden fazla olması halinde Bakanlığa borçlanacaktır. Az olması halinde fazla tutar Bakanlıkça belirlenen süre ve koşullar çerçevesinde, hak sahibi tarafından iş bu Sözleşmede belirtilen banka hesabına ödenecektir.
- g. Hak sahipleri **gayrimenkul teslimini takip eden aydan başlamak üzere 180 aya kadar vade ile Ocak ve Temmuz aylarında bir önceki 6 aya ait memur maaş artış katsayısı nispetince arttırılacak bedel üzerinden ödeme yapacaklardır.**
- h. Bakanlıkça kura yöntemi ile gayrimenkullerin dağılımı yapılması halinde Kuraya katılmayan / kura yerinde bulunmayan hak sahipleri için resen kura çekilişi yapılacaktır.
- i. Hak sahipleri gayrimenkul dağılımı sonrası Gayrimenkul Devir Sözleşmesi imzalamadan evvel olması şartıyla istedikleri takdirde; gayrimenkul dağılımı sonrasında takip eden 15 gün içerisinde Bakanlık'a bildirilmek üzere Belediye'ye yazılı olarak müracaat edilerek kendi aralarında gayrimenkul değişikliği (becayış) yapabilirler.
- j. Gayrimenkullerin dağılımı sonrasında takip eden 15 gün içerisinde Bakanlık'a bildirilmek üzere Belediye'ye yazılı olarak müracaat edilerek, hak sahiplerine isabet etmemiş olanlar ile proje kapsamında üretilen diğer gayrimenkuller için de becayış hakkı kullanılabilir. Bu durumda aynı gayrimenkul için birden fazla hak sahibinin becayış talebinde bulunması halinde dağılım kura sonucu belirlenecektir.
- k. Hak sahibi gayrimenkul dağılım sonucunu gayri kabili rücu kabul eder. Hak sahibi dağılım sonucunda kendisine isabet eden konutun büyüklüğüne, bedeline, borçlanma yükümlülüklerine itiraz etmeyeceğini gayri kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

### 6.1. Gayrimenkul Karşılığı Uzlaşma

Peşinat Miktarı (Mevcut Konutun Kıymet Takdir Bedeli) : .....TL

Vade : **En fazla 180 Aydır.**

GAYRİMENKUL ANLAŞMA DETAYLARI						
Adı Soyadı	T.C. Kimlik No	Toplam Kıymet Takdir Bedeli (TL)	Tercih Edilen Etap	Konut Tipi	Adet	İmza
<b>Toplam</b>						

İş bu Sözleşme ile **gayrimenkul karşılığı uzlaşma çerçevesinde anlaştığımı**, taşınmaz(lar)ımı takyidat, şerh ve beyanlardan arındırılmış bir şekilde Bakanlık'a devredeceğimi gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt ediyorum.

## 6.2. Bedel Karşılığı Uzlaşma

**Gayrimenkul talebim bulunmamakta olup**, tespiti yapılan ve bu Sözleşmenin 4. maddesindeki tabloda detayları belirtilen arsa/yapı ve eklentilerimin karşılığı olarak belirlenen ..... (rakam ile) ..... (yazı ile) bedeli, taşınmazların devri karşılığında nakit olarak ödenmesi tercihimle terk ve devretmeyi kabul ediyorum.

İş bu Sözleşme ile **kıymet takdir bedeli üzerinden uzlaşma çerçevesinde anlaştığımı**, taşınmazlarımı takyidat, şerh ve beyanlardan arındırılmış bir şekilde Bakanlık'a (Maliye Hazinesi'ne veya Bakanlığın bildireceği bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştiraklerine) devredeceğimi gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt ediyorum.

Adı Soyadı	T.C. Kimlik No	Toplam Kıymet Takdir Bedeli (TL)	İmza

## 6.3. Kira ve Taşınma Yardımı

- İkamet şartı aranmaksızın, her bir bağımsız bölüm için maliklere ya da maliklerin kanuni temsilcilerine, 48 ayı aşmayacak şekilde Proje'deki **bağımsız birimlerinin teslimine kadar aylık 1.500,00 TL kira yardımı** yapılacaktır.
- Maliklere ya da maliklerin kanuni temsilcilerine, Proje Alanı'ndaki bağımsız birimde ikamet etmesi durumunda **5 (Beş) aylık kira bedeli** peşin ödenecek olup devam eden ayda aylık kira yardımı ödemeleri devam ettirilecektir. Peşin ödenen kiralar gayrimenkul devir sözleşmesi imzalanması aşamasında mahsup edilecektir.
- Kat mülkiyeti ya da kat irtifakı hisseli tapularda hak sahiplerine tapudaki hisseleri oranında kira yardımı yapılacaktır.
- Bağımsız birimin hisseli olması durumunda, maliklerin muvafakatname / feragatname vermesi halinde kira yardımı ödemesi maliklerden birine yapılabilir.
- Adres bilgileri raporu veya vergi levhası veya kira kontratı veya elektrik, su, doğalgaz, sabit hatlı olmak üzere telefon/internet hizmetleri ile ilgili herhangi bir fatura ile bağımsız birimde ikamet ettiği/ bağımsız bölümü kullandığı tespit edilen kiracılara (belirtilen faturaların kiracının birinci, ikinci ve üçüncü derece kan veya kayın hısımları adına olması halinde de başvuru değerlendirilebilecektir) belirlenen **aylık kira bedelinin iki katı kadar** defaten kira yardımı yapılacaktır.

## 7-) ÖZEL HÜKÜMLER

- a. İş bu Sözleşme kapsamında hak sahibi tarafından beyan edilen bilgilerin eksik veya hatalı olmasından dolayı ortaya çıkabilecek zararlardan hak sahibi sorumludur.
- b. Hak sahibi, işbu Sözleşmede öngörülen satış/devir koşullarını incelediğini, Sözleşme hükümlerini özenle okuduğunu ve anladığını peşinen beyan, kabul ve taahhüt eder.
- c. Hak sahibinin işbu Sözleşmedeki adresini Bakanlık yasal ikametgâh olarak kabul eder.
- d. Hak sahibi, Türkiye sınırları içerisinde olmak kaydıyla adres değişikliğini iadeli taahhütlü posta yolu ile Bakanlık'a yazılı olarak bildirmedikçe bu adrese gönderilecek tebligat hak sahibine yapılmış sayılır ve hak sahibini bağlar.
- e. Hak sahipleri, anlaşma işlemleri için ibraz ettikleri belgelerle ilgili daha sonradan oluşacak değişiklikleri idareye bildirmek zorundadır. Bildirilmediği veya geçerliliği olmayan evrakla işlem yapıldığı anlaşıldığı halinde veya yapılan iş ve işlemlerde hata tespit edilmesi halinde hak sahibi yeniden Sözleşme düzenlenmek üzere davet edilir. Hak sahibi gelmediği takdirde yapılan Sözleşme geçersiz sayılacak olup oluşabilecek hak mahrumiyetlerinden Bakanlık ve Belediye sorumlu tutulamayacaktır.
- f. Bakanlık bu Sözleşmede belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ, Emlak Konut, Belediye veya bunların iştiraklerine yetki devrine ve bu işlemlerden hangilerinin TOKİ, Emlak Konut, Belediye veya iştirakleri tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.
- g. Bakanlık ile hak sahibi arasındaki anlaşmazlıklarda İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
- h. İşbu Sözleşme 8 ana maddeden oluşmakta olup, taraflar arasında 3 (üç) nüsha olarak ...../...../..... tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

## 8-) TAAHHÜT:

- a. İşbu Sözleşmede belirtilen bütün hükümlere ve yükümlülüklerine itiraz etmeyeceğimi ve Proje Alanı'ndan bedel / gayrimenkul karşılığı anlaştığımı; sahip olduğum taşınmaz(lar)ımı BELEDİYE tarafından yapılmış olan bildirim gereğince tahliye edeceğimi kabul, beyan ve taahhüt ediyorum.
- b. İşbu Sözleşmeye konu taşınmaz ile ilgili olarak daha önce imzalamış olduğum ön sözleşmeye / muvafakat senedine / uzlaşma protokolüne dayalı olarak hiçbir hak ve alacak talebinde bulunmamaktayım. Bu haklarımdan gayri kabili rücu feragat ediyorum.

Tarihi: .././....			Tarihi: .././....
HAK SAHİBİ			İDARE ADINA
Adı Soyadı:	T.C. Kimlik No:	İmza:	



**EKLER:**

1. Hak sahibinin nüfus cüzdan fotokopisi
2. Hak sahibinin taşınmazlarına ilişkin tapu ve ilgili diğer evraklar
3. Hak sahibinin ölümü halinde murisin veraset ilanı
4. İkametgâh belgesi
5. Vekâlet ile işlem yapılması halinde vekâletname
6. Banka hesap bilgilerini gösterir belge
7. Sözleşmeye konu alan sınırı